

## OVERENSKOMST

Velforeningene i Ringsakerfjellet (Øyungen, Sjusjøen, Elgåsen, Aksjøen og Kuåsen («EAK»), Hamarseterhøgda, Ljøsheim og omegn, Rømåsen og Natrudstilen, Gammelskolla og Skvaldra) representert ved et forhandlingsutvalg («Forhandlingsutvalget») og Pihl AS («Pihl») har vært i dialog om enkelte temaer knyttet tiltak i Ringsakerfjellet. Dialogen er utløst av den igangsatte rettssaken om serviceavgift med tilgrensende problemstillinger for Hedmarken tingrett (sak 19-169120TVI-HEDM). Temaene kan i hovedsak deles inn i tre kategorier.

Det sentrale temaet har vært brukerbetaling/serviceavgift – i det følgende kalt brukerbetaling. Brukerbetalingen gjelder utelukkende dekning av kostnader til fellestiltak knyttet til hytteveger og vannanlegg. Partene er enige om at fellestiltak knyttet til hytteveger og vannanlegg skal driftes mot dekning av kostnader (et selvkostprinsipp). Pihl har opplyst at brukerbetalingen ikke gir Pihl noen fortjeneste. Hytteeierne betaler sin forholdsmessige andel av kostnader med tiltak man bruker og nyter godt av. Sentrale temaer i partenes dialog har vært gjennomgang av dokumentasjon på utgifter, velforeningenes involvering i beslutninger om fellestiltak av betydning og fordelingen av kostnader til fellestiltak knyttet til hytteveg og/eller private vannanlegg.

For det annet har dialogen omhandlet bomvegnettet. Brukerbetalingen omfatter ikke kostnader til drift av bomvegene. Kostnader til drift av bomvegene har blitt (delvis) dekket gjennom bomavgift. Hittil har driften av bomvegene gått med et underskudd som har blitt dekket av Pihls øvrige drift. Partenes dialog har omhandlet fordeling av kostnader mellom brukergrupper og innsyn i kostnader knyttet til drift av bomvegnettet.

For det tredje har Forhandlingsutvalget ønsket en dialog om Pihls tilnærming til innløsningskrav, størrelsen på Pihls administrasjonsgebyr ved innløsning og Pihls praktisering av egne forkjøpsrettigheter.

Formålet med forhandlingene har primært vært å finne omforente og praktiske rammer for gjennomføring av fellestiltak og betaling av brukerbetaling i fremtiden. Både Pihl og velforeningene ønsker å opprettholde de gode fellestjenestene i Ringsakerfjellet, herunder knyttet til vegnettet og vannanlegg.

Med bakgrunn i ovennevnte dialog har Pihl og Forhandlingsutvalget dags dato kommet til følgende:

### **enighet:**

## INNLEDNING

I det videre skal følgene begreper som forstås som her angitt (definisjoner) når de benyttes i teksten:

- Brukerbetaling = betaling som hytteeierne skal yte for drift og vedlikehold av vann og hytteveg. Tidligere kalt serviceavgift.
- Bomveg = tidligere kalt hovedveg. Bomveg er hovedvegnettet fra bomstasjonene inn i fjellet og gjennom området. Drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til bomvegen dekkes (delvis) av bomavgiften.
- Hytteveg = tidligere kalt fellesveg. Hytteveger i hytteområde er tilførselsveger i hytteområdet som 2 eller flere hytter bruker. Drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til hytteveger og Pihls vannanlegg dekkes (delvis) av brukerbetalingen/serviceavgiften.
- Stikkveg er veg fra bomveg og inn til den enkelte hytte som kun én hytte bruker.

## DEL 1 – HYTTEVEI OG PIHLS VANNANLEGG

### ORGANISERING OG MYNDIGHET

1. Velforeningene samordner seg i et arbeidsutvalg bestående av inntil 4 personer, hvorav opptil én person kan stille fra hvert vel. Arbeidsutvalget skal være talspersoner for velforeningene i saker om drift av hyttevegnettet og private vannanlegg. Partene kan også ta opp saker knyttet til andre fellestiltak, som for eksempel gjennomhogst for å sikre utsyn.
2. Arbeidsutvalget og Pihl skal minst én gang i året møtes for en gjennomgang knyttet til fellestiltakene. Pihl skal redegjøre for arbeidsutvalget for tiltak som ønskes gjennomført. I møtet må både budsjett for neste år og regnskap gjennomgås og drøftes.
3. Pihl har rett til å forestå nødvendig vedlikehold uten å involvere arbeidsutvalget.
  - Vedlikeholdsbehovet beror i det enkelte tilfelle på veg- eller vannfaglige vurderinger. Hytteveiene skal etter veglova § 54 (1) holdes i forsvarlig og brukbar stand. Utbedring etter skade, herunder flom, regnes som vedlikehold, jf. veglova § 54 (2).

Tilsvarende prinsipp legges til grunn for drift av private vannanlegg. Offentlige ordninger for erstatning ved naturskade skal benyttes. Det tas sikte på at Pihl og arbeidsutvalget i fellesskap presiserer hva som menes med at hyttevegene og de private vannanleggene skal holdes i forsvarlig og brukbar stand.

- For foreslåtte tiltak ut over det som er nødvendig vedlikehold forutsetter kostnadsdekning som utgangspunkt enighet mellom Pihl og arbeidsutvalget. I den grad slike tiltak utelukkende eller i hovedsak knytter seg til ett hyttefelt, vil det være tilstrekkelig at styret i den berørte velforening sammen med Pihl samtykker til tiltaket. Kostnader til tiltaket dekkes etter pkt. 7.
4. Arbeidsutvalget skal kunne gi innspill til tiltak som ønskes gjennomført i de enkelte hytteområdene. Arbeidsutvalgets forslag skal ikke nektes uten saklig grunn. Tiltak etter dette pkt. 4 gjennomføres etter at nødvendig vedlikehold er utført, og for øvrig til den tid Pihl og arbeidsutvalget blir enige om. Kostnader til tiltak etter dette pkt. 4 dekkes av hytteeierne med mindre tiltaket anses for å være nødvendig vedlikehold. Dersom tiltaket anses for å være nødvendig vedlikehold, dekkes kostnadene i henhold til pkt. 7.

#### DOKUMENTASJON OG KOSTNADSFORDELING

5. Kostnader som ligger til grunn for brukerbetalingen skal regnskapsføres særskilt hos Pihl som egen avdeling eller eget prosjekt. De påløpte utgiftene bekreftes av revisor. Det skilles på kostnader til hytteveger, private vannanlegg, og andre omforente tiltak.
6. Hvert tredje år, og første gang i 2024, legger Pihl fram oversikt over kostnader for de foregående tre årene til arbeidsutvalget.
- Kostnader skal grupperes i hytteområder i henhold til pkt. 9.
  - Oversikten over kostnader sendes ut senest én måned på forhånd.
7. Arbeidsutvalget gis innsyn i bilag til regnskap. Pihl dekker deler av kostnadene til drift av hyttevegene, se pkt. 11. Kostnadene som skal dekkes av hytteeierne skal registreres pr hytteområde etter følgende prinsipper:
- Særskilte arbeider i det enkelte hytteområde føres på det enkelte hytteområde. Kostnadene fordeles på antall hytter i hytteområdet.
    - Eksempel: Grøfterensk i et område.
  - Felleskostnader for hytteveg fordeles i henhold til antall meter hytteveg i det enkelte hytteområde. Hytteområdet kostnad fordeles likt på hyttene i området. Pihl skal opplyse om antall hytter som inngår i fordelingen innenfor det enkelte hytteområde.

- Eksempel: Grusing av hytteveier i hyttefeltene i Åstadalen.
  - Felleskostnader til drift av private vannanlegg fordeles i henhold til antall hytter i det enkelte hytteområde.
    - Eksempel: Kostnader med vannprøver.
8. Pihl koordinerer vedlikeholdet av fellestiltakene. Kostnadene knyttet til administrasjon og logistikk dekkes i henhold til selvkostprinsippet.

#### FORHOLDSMESSIGHET

9. I henhold til pkt. 6 fastsettes det en sats for hvert enkelt hytteområde. Det vil si hytteområdene: Sjusjøen, Kuåsen, Elgåsen, Aksjøen, Ljøsheim, Grunnåsen, Gammelskolla, Skvaldra, Øyungen, Bjønnåsen, Hamarseterhøgda og «spredt i Åstadalen».
10. Partene er enige om at fellestiltak knyttet til hytteveg og vannanlegg skal baseres på selvkostprinsippet. Hytteeiere med kontraktsfestet plikt til å forestå brukerbetaling, tilrås å forestå betaling. Hytteeiere med festekontrakter som ikke inneholder bestemmelser om brukerbetaling for hytteveg og vann tilrås å forestå betaling for sin bruk/nytte så langt annet ikke følger av særskilt rettsgrunnlag, slik som for eksempel reglene om hevd. Det skal praktiseres følgende unntak til fordel for berørte hytteeiere:
- a. Hyttetomter med stikkveg rett fra bomvegen betaler ikke brukerbetaling for hytteveger i hytteområdet.
  - b. Hyttetomter som har etablert eget borehull for vann i henhold til avtale med Pihl betaler ikke brukerbetaling for vannanlegg i hytteområdet. Tilsvarende gjelder eiendommer som har privatrettslig lovlig etablerte vannforsyninger som i dag fullt ut ivaretar eiendommens behov. Tvilstilfeller vurderes i arbeidsutvalget.
11. Pihl dekker i dag 10% av kostnader til drift av hytteveg. I hytteområder med spesiell belastning kan annen sats avtales. For hyttefeltet Øyungen dekker Pihl i dag 20% på grunn av høy andel utfartskjøring til øvre p-plass. Pihls kostnadsandel kan bli endret i samsvar med faktisk bruk og eventuell fremtidig etablering av bomsystemer.

#### PLAN-BUDSJETT – BRUKERBETALING FRAMOVER

12. Kostnadene for de tre foregående år prisjusteres fram til 31.12. siste år og dette tallet benyttes som utgangspunkt for brukerbetalingen de neste tre årene. Deretter reguleres

brukerbetalingen i henhold til endringen i konsumprisindeksen pr 15.01. etter år 1 og etter år 2. Etter år 3 skjer en ny gjennomgang som angitt i pkt. 6.

13. Det kan avtales spesielle tiltak eller prosjekter som nedbetales særskilt. Dette kan være konkrete prosjekter som etablering av nye tappepunkt for vann, gjennomhogster i hytteområdet, o.l. Ut fra budsjett avregnes slike tiltak i utgangspunktet over tre år, med rentefot NIBOR-3mnd.

## **DEL 2 – BOMVEI**

Forhandlingsutvalget og Pihl er enige om følgende om Pihls drift av bomvegene:

14. Pihl drifter bomvegene som eier. Kostnader til drift og særskilte tiltak fordeles etter reglene i veglova. Pihl skal bære sin forholdsmessige andel av kostnadene. Pihls ressursbruk knyttet til drift av bomvegnett, herunder administrasjon av klippekort, vil utgjøre en kostnad i regnskapene for bomvegene.
15. Arbeidsutvalget gis innsyn i kostnadene knyttet til vedlikehold av bomvegnett. Før eventuelle endringer i bomsatser/prisnivå besluttet skal arbeidsutvalget orienteres, og gis anledning til å komme med innspill.
16. Forhandlingsutvalget og Pihl er enige om at full kostnadsdekning skal ligge til grunn for vegregnskapet.
17. Hytteeiere, seterberettigede og andre med rettigheter i Pihls eiendom som bruker bomvegnett betaler en bomavgift som, sammenlignet med veiledende bomsats for en enkeltpassering, per 1. januar 2021 er rabattert med minimum 25 %. Basert på erfaringstall fra det nye systemet fra januar 2021 vil Pihl foreta en ny vurdering av rabattordningen i 2022, hvor nevnte rabatt skal utgjøre minst 25 %. Den rabatterte ordningen skal praktiseres ved bruk av særskilte klippekort. Det skal tilbys klippekort på 20 passeringer og 50 passeringer. Kjøp av klippekort forutsetter at man har vegrett. Klippekortene skal ha en varighet på minst 3 år fra innkjøpsdato og kjøpt kort skal innenfor denne tidsperioden kunne benyttes for aktuelt antall turer selv om det eventuelt skjer prisendringer.
18. Bomsatser differensieres i tråd med reglene i veglova. Forhandlingsutvalgets ønske om at tungtransport skal betale en høyere bomavgift grunnet økt slitasje, legges til grunn av Pihl. Fra 01.01.2021 betaler kjøretøy over 7,5 tonn det tredobbelte av vanlig avgift, mens kjøretøy

mellom 3,5 tonn og 7,5 tonn betaler dobbel avgift. Det innhentes i 2021 erfaringer med denne differensieringen. Ved neste regulering pr 01.01.2022 tar man sikte på ytterligere oppjustering av satsene for kjøretøy over 7,5 t.

### **DEL 3 – ØVRIG**

Forhandlingsutvalget og Pihl er enige om at spørsmål om tomtefeste i Pihl skal løses i medhold av inngått festekontrakt, reglene i tomtefesteloven og annen relevant lovgivning. Dette innebærer blant annet at følgende legges til grunn for praksis i fremtiden:

- Dersom fester ønsker å formalisere festeforholdet ved å matrikulere festetomten (gi den et eget festenummer) er utgangspunktet at vilkårene i festekontrakten videreføres uendret. For eldre avtaler er det ofte hensiktsmessig å innta flere bestemmelser for å avklare rettigheter og plikter, og nye vilkår må avtales mellom grunneier og fester.
- Ved forlengelse etter festeforholdets utløp skal vilkårene i festekontrakten videreføres uendret, likevel slik at grunneier kan kreve regulering av festeavgiften, jfr tomtefesteloven § 33.
- Ved eierskifte er det enighet om at festevilkår i ny kontrakt skal være i samsvar med gjeldende tomtefestekontrakt, tomtefesteloven og annen relevant lovgivning.

Eksisterende avtaler mellom Pihl og den enkelte hytteeier gjelder upåvirket av eventuell enighet mellom velforeningene og Pihl. Selv om Forhandlingsutvalget ikke kan etablere forpliktelser for den enkelte hytteeier overfor Pihl, er det partenes felles ønske at hytteeiere og andre etterlever overenskomsten. Pihl vil på sin side anbefale de øvrige grunneiere i Ringsakerfjellet om å slutte seg til overenskomsten. Enigheten forutsetter tilslutning fra styret i de enkelte velforeninger. Når slik tilslutning foreligger, skal styrene anbefale overenskomsten til sine medlemmer. Videre tas det forbehold om styrebehandling i Pihl AS.

Forutsatt at Pihl AS og de respektive velforeninger tilslutter enigheten skal partene i søksmålet 19-169120TVI-HEDM be tingretten om å heve saken som forlikt. Forliket skal gå ut på at partene i søksmålet bærer egne sakskostnader. For det tilfellet at noen av saksøkerne ikke vil trekke søksmålet, skal Forhandlingsutvalget ikke støtte/tilrå et fortsatt saksanlegg mot Pihl.

\*\*\*

Sjusjøen, 3. juni 2021

---

For Pihl AS

---

For Øyungen Vel

---

For Elgåsen, Aksjøen og Kuåsen Vel

---

For Sjusjøen Vel

---

For Hamarseterhøgda Vel

---

For Ljøsheim og omegn Vel

---

For Rømåsen og Natrudstilen Vel

---

For Skvaldra Vel

---

For Gammelskolla Hytteforening

Som grunneiere i Ringsakerfjellet tiltrer vi den overnevnte overenskomsten:

---

For Ringsaker Almenning

---

For Nes Almenning

---

For Brøttum Almenning